



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	19.05.2010		
Geschäftszeichen	SUB IV-Schm		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 28.09.2010	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 248/10

---

**Betreff:** Gestaltung Neue Ortsmitte Jungingen  
- Bericht über das Ergebnis des Architekten-Gutachterverfahrens und Zustimmung zum weiteren Vorgehen

**Anlagen:**

5	Entwürfe der 5 Teilnehmer am Gutachterverfahren	(Anlage 1.1 - 1.5)
1	Protokoll der Obergutachtersitzung	(Anlage 2)
1	Übersichtsplan	(Anlage 3)
1	Luftbild	(Anlage 4)

Die Anlagen sind im Amtsinformationssystem z. T. in Farbe hinterlegt und können dort eingesehen werden.

**Antrag:**

1. den Bericht zur Kenntnis zu nehmen,
2. zuzustimmen, dass die Neue Ortsmitte Jungingen auf der Grundlage des von der Jury ausgewählten Entwurfs der AG der Architekten Mühlich, Fink und Partner sowie Landschaftsarchitekt Baron weiterentwickelt wird,
3. die Verwaltung zu beauftragen, für die Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen und Freianlagen die Entwurfsplanung nach der HOAI zu erstellen.

Jescheck

---

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3,C 3,GM,JU,LI,OB,VGV/VP _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>		<b>Ja</b>	
<b>Auswirkungen auf den Stellenplan:</b>		<b>[Ja / Nein]</b>	
<b>Finanzbedarf*</b>			
<b>Vermögenshaushalt/Finanzplanung</b>		<b>Verwaltungshaushalt [einmalig / laufend]</b>	
Ausgaben	50.000 €	Ausgaben (einschl. kalk. Kosten)	€
Einnahmen	€	Einnahmen	€
Zuschussbedarf	<b>50.000 €</b>	Zuschussbedarf	<b>€</b>
<b>Mittelbereitstellung *</b>			
HH-Stelle: 2.6300.9510.000-0173		innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei:	
<u>Vermögenshaushalt</u>		_____ €	
Bedarf:	50.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei:	_____ €
Verfügbar:	50.000 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln:	_____ €
Mehr-/Minderbedarf:	€		
Deckung bei HH-Stelle:			_____ €
<u>Finanzplanung</u>			
Bedarf:	€		
Veranschlagt:	€		
Mehr-/Minderbedarf:	€		
Deckung im Rahmen der Fortschreibung der Finanzplanung.			

### 1. Beschlusslage sowie Anlass und Ziel des Gutachtens

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat am 10.11.2009 zugestimmt, zur Gestaltung der Neuen Ortsmitte in Jungingen eine Gutachterverfahren als Mehrfachbeauftragung durchzuführen (s. Niederschrift § 373, GD-Nr. 401/09).

Die Verkehrsbedeutung des großen Kreuzungsbereichs im Ortskern hat durch den Bau der Umgehungsstraßen erheblich nachgelassen. Asphaltflächen prägen den öffentlichen Raum der Ortsmitte negativ. Grundlegendes Ziel war es, die vielfältigen Funktionen der Ortsmitte mit den Erfordernissen eines ortsverträglichen Verkehrs wieder in Einklang zu bringen. Zudem sollte das Gutachten dem Ortschaftsrat als Entscheidungshilfe dienen bei der Frage: Sanierung des alten Rathauses oder Neubau?

### 2. Art des Verfahrens

Die Auslobung erfolgte als städtebauliches Gutachterverfahren im Sinne einer Mehrfachbeauftragung mit 5 Büros aus dem Ulmer Raum.

Die teilnehmenden Büros waren:

1. Aura Architekten, Neu-Ulm
2. Meister Architekten, Ulm
3. Mühlich, Fink & Partner / Hans-Jürgen Baron, Ulm
4. Zeeb Ökologie + Umweltplanung / Ott Architekten, Jungingen / Laichingen
5. Büro für Stadtplanung Erwin Zint / Prof. Arno S. Schmid, Manfred Rauh / IDW Architekten Fr. Nicole Pflüger, Neu-Ulm

Die Durchführung des Gutachtens erfolgte im Zeitraum von Dezember 2009 bis März 2010. Die Jury setzte sich aus Vertretern des Ortschaftsrats, der Verwaltung und einer externen Fachobergutachterin zusammen.

### 3. Ergebnis

Die eingereichten Arbeiten lassen sich grundsätzlich in 2 Gruppen aufteilen:

3 Arbeiten erhalten das alte Rathaus

2 Arbeiten ersetzen es durch einen Neubau

Von den 2 Arbeiten, die einen Neubau des Rathauses vorschlagen, war die Arbeit der "Architekten Mühlich, Fink und Partner" und "Baron Landschaftsarchitekt" eindeutig die Kraftvollere. Die Arbeiten, die das alte Rathaus erhalten, konnten städtebaulich, funktional und in Bezug auf Freiraumqualität nicht überzeugen.

Das Team Fink / Baron stellt das neue Rathaus selbstbewusst in den Mittelpunkt. Baulich und räumlich kristallisiert sich eine neue Ortsmitte. Die Positionierung des Gebäudes schafft zugleich Verkehrsberuhigung. Die Nutzung auf den einheitlich mit einem Material gestalteten Platzflächen ist flexibel.

Der Baukörper des neuen Rathauses nimmt traditionelle Formen auf und setzt diese in zeitgemäße Architektursprache um. Die Nutzungen im Erdgeschoss mit Gewerbe (Laden, Cafe oder Bistro) und der Ortsverwaltung mit dem, in den Platz hinein wirkenden Sitzungssaal im Obergeschoss, funktionieren gut. Zudem bleibt trotz Neubau das alte ortsbildprägende Gebäude erhalten.

Einstimmig wurde die Arbeit der "Architekten Mühlich, Fink und Partner" und "Baron Landschaftsarchitekt" ausgewählt und zur Weiterbearbeitung empfohlen. (Ausführliche Bewertung der einzelnen Arbeiten siehe Protokoll der Obergutachtersitzung Anlage 2)

### 4. Weitere Planungsschritte

- Rathaus- Neubau

Für den Rathaus-Neubau werden derzeit verwaltungsintern die alternativen Möglichkeiten zur Finanzierung und Wirtschaftlichkeit geprüft. Über die Realisierung und Bauträgerschaft ist zu gegebener Zeit im Hauptausschuss zu entscheiden.

- Öffentlicher Raum

Das Team "Architekten Mühlich, Fink und Partner" und "Baron Landschaftsarchitekt" soll mit der Entwurfsplanung der öffentlichen Verkehrs- und Freianlagen nach der HOAI beauftragt werden. Für die Planungskosten stehen bei der Haushaltsstelle 2.6300.9510.000-0173 - im Haushalt 2010 die Finanzmittel zur Verfügung.

Die Realisierung kann erst nach Fertigstellung des Hochbaus erfolgen. Über die Finanzierung ist im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung und der Aufstellung der Haushaltspläne in den kommenden Jahren zu entscheiden. .

- Altes Rathaus

Das alte Rathaus soll erhalten und umgenutzt werden. Der rückwärtige Anbau am Rathaus kann abgebrochen und durch einen Neubau, z.B. für seniorengerechtes Wohnen ersetzt werden. Für die sich im Anbau befindliche Garage mit Werkstatt ist an geeigneter Stelle räumlicher Ersatz (ca. 75 qm) zu schaffen. In die Überlegungen soll eine gemeinsame Entwicklung mit dem Grundstück der UWS, Albstraße 10, einbezogen

werden.

5. Ortschaftsrat und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Planung der "Architekten Mühlich, Fink und Partner" und "Baron Landschaftsarchitekt" wurde am 01.06,2010 im Ortschaftsrat vorgestellt und beraten. Mit 2 Gegenstimmen wurde dem Entwurf zugestimmt.

Am 01. Oktober 2010 wird die neue Ortsmitte Jungingen der Bürgerschaft vorgestellt.